



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 320/2023



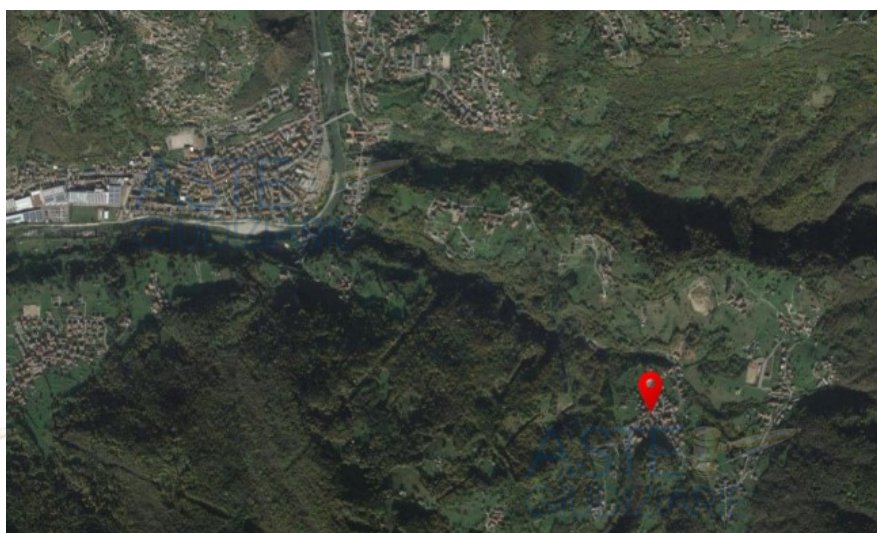
PROMOSSA DA



CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni

Codice fiscale: MLNFRC74T63G856B

Partita IVA: 02982610160

Studio in: Via Sant'Orsola, 23 - 24122 Bergamo

Email: fmeloni@terraria.com

Pec: federica.meloni@archiworldpec.it



Beni in **Zogno (BG)**
Località/Frazione **Poscante**
via Centro, n°14

INDICE

Lotto: 1 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: SUB 702	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: SUB 702	6
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: SUB 702	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: SUB 702	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: SUB 702	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: SUB 702	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: SUB 702	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi	13
Adeguamenti e correzioni della stima	14
Prezzo base d'asta del lotto	14
Regime fiscale della vendita	14

Lotto: 2 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	15
---	----

Corpo: ex SUB 703	15
2. DESCRIZIONE	16
DESCRIZIONE GENERALE	16
Corpo: ex SUB 703	16
3. PRATICHE EDILIZIE	19
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	19
Corpo: ex SUB 703	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	20
Corpo: ex SUB 703	20
5. CONFORMITÀ CATASTALE	22
Corpo: ex SUB 703	22
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	22
Corpo:	23
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	23
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	23
Corpo: ex SUB 703	23
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	24
Corpo: ex SUB 703	24
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	24
11. STATO DI POSSESSO	24
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	24
Criterio di stima	24
Fonti d'informazione	25
Valutazione corpi	25
Adeguamenti e correzioni della stima	25
Prezzo base d'asta del lotto	26
Regime fiscale della vendita	26

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-01-2024 alle 9.15

Creditore Procedente:

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni

Data nomina: 08-08-2023

Data giuramento: 11-08-2023

Data sopralluogo: 13-10-2023

Data proroga per consegna elaborato: 25-01-2024

Beni in **Zogno (BG)**
Località/Frazione **Poscante**
via Centro, n°14

Lotto: 1 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SUB 702.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Poscante, via Centro, n°14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

folio 9, particella 1151, subalterno 702.

scheda catastale BG 0076686 del 07.04.2005, indirizzo Via Centro, 25 (attuale via Centro, 14), piano T, comune ZOGNO (Codice:M184) Sezione Urbana PO, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie Totale: 40 m² Totale: escluse aree scoperte: 40 m², rendita € 161,39

Derivante da:

- (ALTRE) del 29/02/1996 Pratica n. BG0076686 in atti dal 07/04/2005 U.I.U. ERRONAMENTE SOPPRES-
SAPREALLINEAMENTO (n. 4893.1/1996)

- VARIAZIONE del 07/04/2005 Pratica n. BG0076686 in atti dal 07/04/2005 STRALCIO DI PARTI COMUNI
(n. 6313.1/2005)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2006 Pratica n. BG0079760 in atti dal 07/04/2006 VARIA-
ZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8572.1/2006)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Confina a nord con il mappale 1154, a est con via Centro, a sud ed ovest con mappale 1151 sub
704.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali coincidono con i dati dell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Poscante è una frazione di Zogno, immersa nel verde, in collina, distante più di 3km dal centro di Zogno.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Attrazioni paesaggistiche: Canto Alto.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **SUB 702**

La palazzina, ante 1967, si affaccia sullo snodo centrale della frazione Poscante di Zogno. La frazione, immersa nel verde, è posta in altura rispetto al Comune di Zogno e dista circa 3Km dal suo centro. Anche se è una piccola frazione, Poscante ha la sua Chiesa, il cimitero, la scuola elementare e il campo sportivo. La palazzina, che appartiene al centro più antico, è adiacente ad altri edifici e ne definisce la conformazione di centro storico.

Superficie complessiva di circa mq **40,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato in alcune parti nel tempo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,8m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: La palazzina si presenta in condizioni generali discrete. Nel 1996 è stato rifatto il manto di copertura. Gli spazi interni comuni sono in buone condizioni.

Varie

L'appartamento è posto al piano terra della palazzina storica. Nel 1992 con pratica edilizia i locali sono stati ristrutturati ed è stato fatto il cambio di destinazione d'uso in civile abitazione. L'appartamento è costituito da un locale con affaccio sulla via principale grazie ad un'ampia finestra ad arco, un secondo locale con una finestra sulla stretta via laterale e un bagno con accesso diretto dal secondo locale. Dall'apertura in facciata sulla stradina laterale è stata ricavata sia la finestra per il secondo locale, sia la finestra per il bagno. Le finestre sono dotate di inferriate esterne. Il bagno è lungo e stretto, piastrellato, dotato di lavabo, bidet, water, piatto doccia ed è riscaldato con un ventilconvettore elettrico. Il secondo locale è dotato di un angolo piastrellato con lavandino. Il pavimento dei locali è in piccole piastrelle rettangolari. I due locali sono riscaldati con radiatori. L'appartamento è disabitato, abbandonato da tempo e non si presenta in condizioni sufficienti. Nel secondo locale sono evidenti le tracce fatte a parete per i lavori idraulici. I serramenti sono datati. L'appartamento richiede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento

SI



locale1



locale2



bagno



Esterno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: C.E. R.C. 58/1977

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sostanziale modifica di civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/03/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 18/03/1977 al n. di prot. 719

Numero pratica: C.E. N° CE92/0097/1

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: cambio destinazione d'uso

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/06/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 15/10/1993 al n. di prot. 93/03539

Numero pratica: Comunicazione Inizio Attività

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 (art.22-L.R. 16/08)

Per lavori: impermeabilizzazione e isolamento copertura

Presentazione in data 20/09/1996 al n. di prot. 7892

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: SUB 702.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Poscante, via Centro, n°14

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: Non è stata trovata la richiesta di abitabilità nè il suo rilascio.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: SUB 702.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Poscante, via Centro, n°14

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n°6 del 14/02/2019
Zona omogenea:	Zone di recupero (art. 27 legge 457/78) (ZR)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24- Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente Il P.R.G. fissa il perimetro dei complessi edilizi degli isolati e delle aree nei quali, pur non permanendo in modo riconoscibile e unitario i valori storico/architettonici dei nuclei storici, risulta preminente l'obiettivo di pervenire al recupero in termini edilizi, urbanistici e funzionali del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di tipo conservativo, di risanamento, di ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio stesso, in relazione alle condizioni di degrado od ai caratteri architettonici, tipologici e formali degli edifici e degli spazi urbani. Per gli edifici che nella Tavola di Piano sono individuati come oggetto di conservazione, prima della presentazione del progetto per il rilascio del titolo abilitativo deve essere seguita la procedura di verifica preliminare di cui al precedente articolo 23. Ai sensi del titolo IV della Legge 05/08/78 n. 457 e successive modifiche e integrazioni, nell'ambito dei perimetri individuati dalle tavole di Piano, possono essere redatti i seguenti Piani Attuativi: • Piani di Recupero di iniziativa pubblica con le modalità e le condizioni stabilite dall'art. 28 della Legge 05/08/78 n. 457 e successive modifiche e integrazioni; • Piani di Recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 30 della Legge 05/08/78 n. 457. I Piani Attuativi sia di iniziativa pubblica che privata anche riferiti ad un singolo edificio, dovranno proporre il recupero degli edifici di valore storico-tipologico e architettonico-ambientale con particolare riguardo a quelli specificatamente individuati sulla tavola del Piano delle Regole e definire le tipologie di intervento per i rimanenti edifici per i quali sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione. I predetti Piani potranno prevedere, senza che ciò costituisca variante, l'incremento delle volumetrie esistenti fino ad un massimo del 10% e interventi di ristrutturazione urbanistica purchè in isolati estesi ad almeno due edifici ed alle relative aree di pertinenza. Fino alla formazione dei Piani di Recupero e nel rispetto delle prescrizioni impartite dalle presenti Norme, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 27 della Legge 05/08/78 n. 457 e successive modificazioni con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica. Art. 23 – Centri e nuclei storici Il Piano delle Regole individua il perimetro dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree nelle quali permangono rilevanti caratteri di impianto urbanistico di architettura e storia che sono meritevoli di conservazione e valorizzazione; detti ambiti sono perimetrati anche come Zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 05/08/78 n. 457. Tale perimetrazione è prevista al solo scopo di consentire, oltre alla formazione dei Piani Attuativi di recupero e valorizzazione degli immobili interessati anche la approvazione dei Piani di Recupero di cui agli articoli 28 e 30 della stessa legge 457/78 estesi sia all'intero ambito che a singole Unità Minime di Intervento. Le tavole grafiche in scala 1/1000 relative ad ogni singolo Ambito perimetrato individuano: • gli interventi ammissibili in attesa della formazione dei Piani Particolareggiati o dei Piani di Recupero. La tipologia degli interventi ammessi in rapporto ai caratteri storico architettonici di ogni edificio, è definita dai GRADI DI INTERVENTO ed è riportata anche nelle corrispondenti schede nelle quali sono precisate le prescrizioni riguardanti ogni U.M.I. • la rete della viabilità e le aree per attrezzature e servizi disciplinate dal Piano dei Servizi. In sede di Piano Attuativo di iniziativa comunale o privata e senza che ciò costituisca Variante al Piano delle Regole, potranno essere definiti gli aspetti esecutivi relativi alla rete della viabilità carrabile e pedonale e della sosta e di dotazione integrativa di aree a standard che viceversa costituiranno variante al Piano dei Servizi. Fino alla approvazione dei P.P. e dei P.R., sono consentiti gli interventi previsti per ogni Unità Minima di Intervento dai gradi di intervento con i criteri di seguito descritti:

GRADO 1 - RESTAURO L'intervento è finalizzato a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità attraverso la realizzazione di un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali ne consentano l'utilizzo per destinazioni funzionali compatibili. Tutti gli interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e, ove richiesto da inderogabili e dimostrate esigenze di natura statica, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi che per forma, consistenza e materia sono estranei all'organismo edilizio oggetto di restauro. L'eliminazione di tali elementi è obbligatoria sia nel caso di interventi che interessano l'intero organismo edilizio od una sua parte. Il restauro deve garantire la conservazione degli organismi edilizi nella loro inscindibile unità formale, cromatica e strutturale individuata attraverso il riconoscimento dell'impianto tipologico, della sua evoluzione consolidata, degli aspetti architettonici, artistici e culturali che lo caratterizzano. La conservazione va riferita non solo agli elementi architettonici, plastici e figurativi relativi all'epoca dell'impianto, ma anche a tutti gli elementi che pur introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo del complesso originario; va interamente salvaguardato l'impianto tipologico-strutturale sia orizzontale che verticale (scale, corridoi e murature), le strutture portanti orizzontali e verticali e le fondamentali aggregazioni spaziali e distributive, nonché gli elementi decorativi, i materiali e le loro tecniche costruttive tradizionali e di uso. L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici e le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche e per l'adozione delle norme di sicurezza dovranno avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici, evitando per quanto tecnicamente possibile, l'occupazione degli spazi distributivi, aperti o coperti, nonché la modifica del profilo e dell'andamento delle falde dei tetti così come risultanti dalle scelte del progetto di restauro.

GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO L'intervento è finalizzato a conservare l'organismo edilizio assicurandone la funzionalità attraverso la realizzazione di un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano il risanamento igienico e strutturale e l'utilizzo per destinazioni funzionali compatibili. L'intervento di risanamento deve garantire le stesse finalità conservative del restauro, pur essendo riferito ad edifici nei quali gli interventi trasformativi hanno alterato in modo significativo l'impianto originario per lo più riferito a tipologie residenziali o agricole di modesto rilievo sotto il profilo architettonico. L'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle principali articolazioni degli spazi interni e delle loro caratterizzazioni formali più significative (volte, soffitti, pavimenti, porte, finestre, porticati, loggiati, scale, ecc.) per la salvaguardia delle quali è consentito anche l'uso di nuovi elementi di consolidamento statico. Negli spazi che le analisi di progetto dimostreranno come neutri, ed in quelli caratterizzati da tipologie produttive agricole (stalle, fienili, depositi ecc.) prive di connotazioni rilevanti ai fini dell'architettura, sono consentiti ai fini del risanamento igienico e distributivo, anche gli spostamenti dei solai, la realizzazione di eventuali nuove scale, purché non esterne, lo spostamento di strutture murarie di secondaria importanza, e la realizzazione di nuove aperture necessarie a garantire l'abitabilità dell'edificio il tutto in coerenza con i valori architettonici e di impianto dal salvaguardare. Contestualmente all'intervento è obbligatoria l'eliminazione dei volumi e degli elementi impropriamente aggiunti nel tempo, che costituiscono modificazioni non integrate con il processo di successiva evoluzione della tipologia originaria. Per gli edifici sui quali sono stati effettuati recenti interventi trasformativi e di sostituzione tipologica o strutturale, il grado di risanamento conservativo si intende attribuito all'involucro, mentre per gli spazi interni sono ammessi anche interventi di ristrutturazione. **GRADO 3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI 1° GRADO** Con l'intervento di ristrutturazione edilizia di primo grado è consentito

	trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. L'intervento è di norma previsto per gli edifici di recente costruzione o di integrale ristrutturazione che presentano caratteri architettonici dissonanti con il contesto architettonico del vecchio nucleo. Oltre agli interventi descritti per il grado 2, sono pure consentiti il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti. Quando l'intervento interessa l'intero edificio, è obbligatoria la realizzazione contestuale delle opere di riambientazione delle fronti, delle coperture e delle aree esterne così come indicato nel successivo art. 21 Indirizzi e criteri di progettazione.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: SUB 702.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Poscante, via Centro, n°14

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 26/01/1985.

In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Salvatore Russotto, in data 19/11/1977, ai nn. 14027/9574; trascritto a Bergamo, in data 22/11/1977, ai nn. 23145/18788.

Titolare/Proprietario:

dal 26/01/1985 al 30/06/2011.

In forza di atto di rettifica repertorio 134657/50835 trascritto a Bergamo in data 11/07/2011 reg Gen. 36269 e reg. Part. 20858

Titolare/Proprietario:

dal 30/06/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vacirca Giovanni, in data 30/06/2011, ai nn. 134658/50836; trascritto a Bergamo, in data 11/07/2011, ai nn. 36270/20859.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di

; Derivante da: Conces-

sione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Vacirca Giovanni in data 30/06/2011 ai nn. 134659/50837;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/07/2011 ai nn. 36271/7303; Importo ipoteca: € 456000,00; Importo

capitale: € 228000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; Derivante da: 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 21/11/2019 ai nn. 3296/1919 in data 25/11/2019 ai nn. 59279/9840; Importo ipoteca: € 169230,90; Importo capitale: € 84615,45.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ; A rogito di Uff. Giud. Unep in data 05/06/2023 ai nn. 3851 iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/07/2023 ai nn. 38387/26349.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 702

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: SUB 702

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), via Centro, n°14

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non c'è un condominio.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: FA PARTE DI QUANTO ALIENATO OGNI DIRITTO ACCESSORIO E PERTINENZA COME PER LEGGE, IVI COMPRESA LA PROPORZIONALE COMPROPRIETA' DEI CORPI E SERVIZI CONDOMINIALI COMUNI PER LEGGE E DERIVANTI DALL'USO E DALLO STATO DEI LUOGHI E PER DESTINAZIONE DEL COSTRUTTORE ED IN PARTICOLARE IL MAPPALE 1151 SUBB 704 - CORTILE, CENTRALE TERMICA, INGRESSO E SCALE CON VANO SCALE A PIANO TERRA, VANO SCALE E SCALE A PIANO PRIMO (BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB 701, 702, 703).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: SUB 702

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
		40,00		40,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei

giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello della stima diretta -comparativa alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Ufficio tecnico di Zogno
Osservatorio del mercato immobiliare OMI
Consultazione valori immobiliari dichiarati
Dati mercato immobiliare
Borsino immobiliare
Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona

12.3 Valutazione corpi:

SUB 702. Abitazione di tipo economico [A3]

Zogno (BG), via Centro, n°14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.000,00.

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	40,00	€ 400,00	€ 16.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.000,00
Valore corpo			€ 16.000,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 16.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB 702	Abitazione di tipo economico [A3]	40,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 16.000,00

Valore diritto e quota

€ 16.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 16.000,00**12.6 Regime fiscale della vendita**

Il bene è stato realizzato o ristrutturato più di 5 anni fa"

Lotto: 2 - Appartamento**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** ex SUB 703.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Poscante, via Centro, n°14****Quota e tipologia del diritto****1/1 di** - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

Proprietà 1/1,

foglio 9, particella 1151, subalterno 706,

scheda catastale BG0163053 29/11/2023, indirizzo Via Centro Poscante, 14, piano 1-2, comune ZOGNO (Codice:M184) Sezione Urbana PO, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 126 m² Totale: escluse aree scoperte**: 123 m², rendita € 419,62

Derivante da:

- (ALTRE) del 29/02/1996 Pratica n. BG0076697 in atti dal 07/04/2005 U.I.U. ERRONEAMENTE SOPPRES-
SAPREALLINEAMENTO (n. 4892.1/1996)
- VARIAZIONE del 07/04/2005 Pratica n. BG0076697 in atti dal 07/04/2005 STRALCIO DI PARTI COMUNI
(n. 6314.1/2005)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2006 Pratica n. BG0079760 in atti dal 07/04/2006 VARIA-
ZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8572.1/2006)
- VARIAZIONE del 29/11/2023 Pratica n. BG0163053 in atti dal 30/11/2023 Protocollo NSD n. EN-
TRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.5008420.29/11/2023 DIVISIONEDIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI (n. 163053.1/2023) variazione del 09/11/2015
- Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Al piano primo confina a nord con il mappale 1154, a est con via Centro, a sud ed ovest con mappale 1151 sub 701.

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

Proprietà 1/1,

foglio 9, particella 1151, subalterno 707,

scheda catastale BG0163053 29/11/2023, indirizzo Via Centro Poscante, 14, piano T, comune ZOGNO (Codice:M184) Sezione Urbana PO, categoria C/2a), classe 2, consistenza 17 m2, superficie Totale: 22 m2, rendita € 21,95

Derivante da:

- (ALTRE) del 29/02/1996 Pratica n. BG0076697 in atti dal 07/04/2005 U.I.U. ERRONEAMENTE SOPPRES-
SAPREALLINEAMENTO (n. 4892.1/1996)
- VARIAZIONE del 07/04/2005 Pratica n. BG0076697 in atti dal 07/04/2005 STRALCIO DI PARTI COMUNI
(n. 6314.1/2005)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2006 Pratica n. BG0079760 in atti dal 07/04/2006 VARIA-
ZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8572.1/2006)
- VVARIAZIONE del 29/11/2023 Pratica n. BG0163053 in atti dal 30/11/2023 Protocollo NSD n. EN-
TRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.5008420.29/11/2023 DIVISIONEDIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI (n. 163053.1/2023) variazione del 09/11/2015
- Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Al piano terra confina a nord con il mappale 3273, a est con mappale 1151 sub 704, a sud con mappale 1151 sub 701.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali coincidono con i dati dell'atto di pignoramento. Il numero civico attuale corretto è il n°14.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Poscante è una frazione di Zogno, immersa nel verde, in collina, distante più di 3km dal centro di Zogno.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Attrazioni paesaggistiche: Canto Alto.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **ex SUB 703**

La palazzina, ante 1967, si affaccia sullo snodo centrale della frazione Poscante di Zogno. La frazione, immersa nel verde, è posta in altura rispetto al Comune di Zogno e dista circa 3Km dal suo centro. Anche se è una piccola frazione, Poscante ha la sua Chiesa, il cimitero, la scuola elementare e il campo sportivo. La palazzina, che appartiene al centro più antico, è adiacente ad altri edifici e ne definisce la conformazione di centro storico.

Superficie complessiva di circa mq **138,00**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato parzialmente nel tempo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.58m piano

primo, piano secondo mansardato

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: La palazzina si presenta in condizioni generali discrete. Nel 1996 è stato rifatto il manto di copertura. Gli spazi interni comuni sono in buone condizioni.

Varie

L'appartamento (ex sub 703 ora sub 706) è posto al primo piano e piano secondo della palazzina storica in via Centro, 14 mentre la cantina (ex sub 703 ora sub 707) è al piano terra. Il vano scala condominiale è in buone condizioni ed è privo di ascensore. Al piano primo ci sono due unità immobiliari. Entrati nell'appartamento, ci si trova in una zona d'ingresso delimitata a destra da un tavolato, la cucina e il soggiorno sono due locali separati ma non completamente chiusi tra di loro e l'ingresso. La cucina è ampia, dotata di due aperture, una finestra e una portafinestra che si affacciano a sud. Due pareti della cucina sono attrezzate e per una parte piastrellate. Il soggiorno è illuminato da due finestre che si affacciano ad est ed una portafinestra che accede a sud al balcone in comune con la cucina. Il balcone è stretto, lungo e a tetto. Il soggiorno è caratterizzato dalla presenza del camino sulla parete in comune con la cucina. Sulla parete nord c'è la scala che sale al piano superiore e nel sottoscala è stato ricavato un bagnetto, arredato con water, lavabo, boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Le pareti sono piastrellate. Il piano superiore è un piano mansardato con l'intradosso del tetto rivestito con perline di legno. Nel disimpegno, dove sbarca la scala, c'è l'altezza maggiore ed un lucernario. Il piano è diviso in tre locali ed un bagno. Il bagno è arredato con vasca in muratura, doccia in nicchia,

sanitari e lavabo. Un termoarredo sopra il bidet, scalda il bagno. Ci sono dei segni sul soffitto intonacato vicino alla finestra, ma non sembrano recenti. Le pareti sono piastrellate in due colori con greche. La camera 1 ha una finestra ed una portafinestra, è caratterizzata da una forma irregolare e dal soffitto che scende sia sulla parete a sud che quella ad est. Un elemento di arredo in cartongesso occupa invece l'angolo nord-est della stanza. Dalla camera 1 si accede alla camera 2 grazie ad una porta scorrevole realizzata esterna al muro. Anche questa camera è illuminata da una portafinestra. Dalla camera 1 e dalla camera 2 si accede al balcone sul prospetto sud. Il balcone è stretto e protetto dallo sporto di gronda del tetto. La camera 3 affaccia a nord grazie ad una finestra. I pavimenti interni di tutto l'appartamento, tranne quelli del bagno al piano primo sono in piastrelle quadrate di gres porcellanato con tinta chiara sfumata e in soggiorno ci sono a pavimento delle decorazioni. Le pareti sono tutte caratterizzate da colori sgargianti. In generale l'appartamento è stato ristrutturato in modo attento e curato. Il riscaldamento è dato dall'impianto centralizzato a radiatori. Nel soggiorno c'è uno split e la macchina esterna è sul balcone a pavimento. I serramenti sono in legno come le persiane oscuranti. La cantina al piano terra (ora sub 707) è un locale ampio, con pavimentazione in piastrelle, una finestra che si affaccia a nord, le pareti in stabilitura e una luce a soffitto di cui si legge la traccia fatta nel muro per il passaggio della corrente. La porta e la finestra sono in legno. Alla cantina si accede dal vano scala comune.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato con radiatori
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera3

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: C.E. R.C. 58/1977

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sostanziale modifica di civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/03/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 18/03/1977 al n. di prot. 719

Numero pratica: Comunicazione Inizio Attività

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 (art.22-L.R. 16/08)

Per lavori: impermeabilizzazione e isolamento copertura

Presentazione in data 20/09/1996 al n. di prot. 7892

Numero pratica: Comunicazione Inizio Lavori

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 (art.22-L.R. 16/08)

Per lavori: tavolati interni

Presentazione in data 13/03/2001 al n. di prot. 2905

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: ex SUB 703.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Poscante, via Centro, n°14

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Posizione e dimensione aperture, leggere difformità interne.

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Sanatoria	€ 3.500,00
Totale oneri: € 3.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Nella pratica edilizia il muro della cucina ha una risega vicino alla finestra, mentre nella realtà il muro nella parte alta e visibile è diritto; davanti a questo muro sono state posizionate le colonne della cucina, per cui non è possibile vedere se dietro all'arredo fisso ci sia o meno una risega. Una finestra del piano primo è spostata rispetto a quanto indicato nella pratica edilizia, probabilmente per un errore grafico della pratica, la portafinestra del soggiorno è più stretta. Sovrapponendo il rilievo aggiornato con la pratica edilizia sono evidenti varie leggere difformità.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: ex SUB 703.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Poscante, via Centro, n°14

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n°6 del 14/02/2019
Zona omogenea:	Zone di recupero (art. 27 legge 457/78) (ZR)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24- Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente Il P.R.G. fissa il perimetro dei complessi edilizi degli isolati e delle aree nei quali, pur non permanendo in modo riconoscibile e unitario i valori storico/architettonici dei nuclei storici, risulta preminente l'obiettivo di pervenire al recupero in termini edilizi, urbanistici e funzionali del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di tipo conservativo, di risanamento, di ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio stesso, in relazione alle condizioni di degrado od ai caratteri architettonici, tipologici e formali degli edifici e degli spazi urbani. Per gli edifici che nella Tavola di Piano sono individuati come oggetto di conservazione, prima della presentazione del progetto per il rilascio del titolo abilitativo deve essere seguita la procedura di verifica preliminare di cui al precedente articolo 23. Ai sensi del titolo IV della Legge 05/08/78 n. 457 e successive modifiche e integrazioni, nell'ambito dei perimetri individuati dalle tavole di Piano, possono essere redatti i seguenti Piani Attuativi: • Piani di Recupero di iniziativa pubblica con le modalità e le condizioni stabilite dall'art. 28 della Legge 05/08/78 n. 457 e successive modifiche e integrazioni; • Piani di Recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 30 della Legge 05/08/78 n. 457. I Piani Attuativi sia di iniziativa pubblica che privata anche riferiti ad un singolo edificio, dovranno proporre il recupero degli edifici di valore storico-tipologico e architettonico-ambientale con particolare riguardo a quelli specificatamente individuati sulla tavola del Piano delle Regole e definire le tipologie di intervento per i rimanenti edifici per i quali sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione. I predetti Piani potranno prevedere, senza che ciò costituisca variante, l'incremento delle volumetrie esistenti fino ad un massimo del 10% e interventi di ristrutturazione urbanistica purchè in isolati estesi ad almeno due edifici ed alle relative aree di pertinenza. Fino alla formazione dei Piani di Recupero e nel rispetto delle prescrizioni impartite dalle presenti Norme, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 27 della Legge 05/08/78 n. 457 e successive modificazioni con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica. Art. 23 – Centri e nuclei storici Il Piano delle Regole individua il perimetro dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree nelle quali permangono rilevanti caratteri di impianto urbanistico di architettura e storia che sono meritevoli di conservazione e valorizzazione; detti ambiti sono perimetrati anche come Zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 05/08/78 n. 457. Tale perimetrazione è prevista al solo scopo di consentire, oltre alla formazione dei Piani Attuativi di recupero e valorizzazione degli immobili interessati anche la approvazione dei Piani di Recupero di cui agli articoli 28 e 30 della stessa legge 457/78 estesi sia all'intero ambito che a singole Unità Minime di Intervento. Le tavole grafiche in scala 1/1000 relative ad ogni singolo Ambito perimetrato individuano: • gli interventi ammissibili in attesa della formazione dei Piani Particolareggiati o dei Piani di Recupero. La tipologia degli interventi ammessi in rapporto ai caratteri storico

architettonici di ogni edificio, è definita dai GRADI DI INTERVENTO ed è riportata anche nelle corrispondenti schede nelle quali sono precisate le prescrizioni riguardanti ogni U.M.I. • la rete della viabilità e le aree per attrezzature e servizi disciplinate dal Piano dei Servizi. In sede di Piano Attuativo di iniziativa comunale o privata e senza che ciò costituisca Variante al Piano delle Regole, potranno essere definiti gli aspetti esecutivi relativi alla rete della viabilità carrabile e pedonale e della sosta e di dotazione integrativa di aree a standard che viceversa costituiranno variante al Piano dei Servizi. Fino alla approvazione dei P.P. e dei P.R., sono consentiti gli interventi previsti per ogni Unità Minima di Intervento dai gradi di intervento con i criteri di seguito descritti:

GRADO 1 - RESTAURO L'intervento è finalizzato a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità attraverso la realizzazione di un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali ne consentano l'utilizzo per destinazioni funzionali compatibili. Tutti gli interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e, ove richiesto da inderogabili e dimostrate esigenze di natura statica, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi che per forma, consistenza e materia sono estranei all'organismo edilizio oggetto di restauro. L'eliminazione di tali elementi è obbligatoria sia nel caso di interventi che interessano l'intero organismo edilizio od una sua parte. Il restauro deve garantire la conservazione degli organismi edilizi nella loro inscindibile unità formale, cromatica e strutturale individuata attraverso il riconoscimento dell'impianto tipologico, della sua evoluzione consolidata, degli aspetti architettonici, artistici e culturali che lo caratterizzano. La conservazione va riferita non solo agli elementi architettonici, plastici e figurativi relativi all'epoca dell'impianto, ma anche a tutti gli elementi che pur introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo del complesso originario; va interamente salvaguardato l'impianto tipologico-strutturale sia orizzontale che verticale (scale, corridoi e murature), le strutture portanti orizzontali e verticali e le fondamentali aggregazioni spaziali e distributive, nonché gli elementi decorativi, i materiali e le loro tecniche costruttive tradizionali e di uso. L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici e le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche e per l'adozione delle norme di sicurezza dovranno avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici, evitando per quanto tecnicamente possibile, l'occupazione degli spazi distributivi, aperti o coperti, nonché la modifica del profilo e dell'andamento delle falde dei tetti così come risultanti dalle scelte del progetto di restauro.

GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO L'intervento è finalizzato a conservare l'organismo edilizio assicurandone la funzionalità attraverso la realizzazione di un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano il risanamento igienico e strutturale e l'utilizzo per destinazioni funzionali compatibili. L'intervento di risanamento deve garantire le stesse finalità conservative del restauro, pur essendo riferito ad edifici nei quali gli interventi trasformativi hanno alterato in modo significativo l'impianto originario per lo più riferito a tipologie residenziali o agricole di modesto rilievo sotto il profilo architettonico. L'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle principali articolazioni degli spazi interni e delle loro caratterizzazioni formali più significative (volte, soffitti, pavimenti, porte, finestre, porticati, loggiati, scale, ecc.) per la salvaguardia delle quali è consentito anche l'uso di nuovi elementi di consolidamento statico. Negli spazi che le analisi di progetto dimostreranno come neutri, ed in quelli caratterizzati da tipologie produttive agricole (stalle, fienili, depositi ecc.) prive di connotazioni rilevanti ai fini dell'architettura, sono consentiti ai fini del risanamento igienico e distributivo, anche gli spostamenti dei solai, la realizzazione di eventuali nuove scale, purché non esterne, lo spostamento di

	strutture murarie di secondaria importanza, e la realizzazione di nuove aperture necessarie a garantire l'abitabilità dell'edificio il tutto in coerenza con i valori architettonici e di impianto dal salvaguardare. Contestualmente all'intervento è obbligatoria l'eliminazione dei volumi e degli elementi impropriamente aggiunti nel tempo, che costituiscono modificazioni non integrate con il processo di successiva evoluzione della tipologia originaria. Per gli edifici sui quali sono stati effettuati recenti interventi trasformativi e di sostituzione tipologica o strutturale, il grado di risanamento conservativo si intende attribuito all'involucro, mentre per gli spazi interni sono ammessi anche interventi di ristrutturazione. GRADO 3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI 1° GRADO Con l'intervento di ristrutturazione edilizia di primo grado è consentito trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. L'intervento è di norma previsto per gli edifici di recente costruzione o di integrale ristrutturazione che presentano caratteri architettonici dissonanti con il contesto architettonico del vecchio nucleo. Oltre agli interventi descritti per il grado 2, sono pure consentiti il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti. Quando l'intervento interessi l'intero edificio, è obbligatoria la realizzazione contestuale delle opere di riambientazione delle fronti, delle coperture e delle aree esterne così come indicato nel successivo art. 21 Indirizzi e criteri di progettazione.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: ex SUB 703.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Poscante, via Centro, n°14

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Le schede catastali sono state rifatte come richiesto nell'incarico del Giudice. Per la normativa vigente la cantina è stata separata dall'appartamento, quindi il sub 703 è stato soppresso ed è stato generato il sub 706 abitazione e il sub 707 cantina.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 26/01/1985.

In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Salvatore Russotto, in data 19/11/1977, ai nn. 14027/9574; trascritto a Bergamo, in data 22/11/1977, ai nn. 23145/18788.

Titolare/Proprietario:

dal 26/01/1985 al 30/06/2011.

In forza di atto di rettifica repertorio 134657/50835 trascritto a Bergamo in data 11/07/2011 reg Gen. 36269 e reg. Part. 20858

Titolare/Proprietario:

dal 30/06/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vacirca Giovanni, in data 30/06/2011, ai nn. 134658/50836; trascritto a Bergamo, in data 11/07/2011, ai nn. 36270/20859.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI:

E' stato sottoscritto vincolo di pertinenzialità con atto in data 19 maggio 2007 n. 82029/34209 di repertorio del notaio Gian Franco Ghisalberti, trascritto a Bergamo in data 26 maggio 2007 ai n.ri 33292/18985 tra l'autorimessa che sorgerà sull'area del mappale 3272 del fg1 del Comune Amministrativo di Zogno, censuario Poscante, e l'alloggio posto in Comune Amministrativo di Zogno, censuario Poscante, sezione PO, fg , mappale: 1151 sub 703.

L'autorimessa costruita sul mappale 3272 ad oggi non può essere venduta insieme all'appartamento perché di proprietà diversa da quella dell'esecutato.

Per risolvere il problema gli atti di compravendita del 2011 e le relative note di trascrizione andrebbero "rettificati" con rettifica di parte e dunque bilaterale.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Vacirca Giovanni in data 30/06/2011 ai nn. 134659/50837; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/07/2011 ai nn. 36271/7303; Importo ipoteca: € 456000,00; Importo capitale: € 228000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; Derivante da: 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 21/11/2019 ai nn. 3296/1919 in data 25/11/2019 ai nn. 59279/9840; Importo ipoteca: € 169230,90; Importo capitale: € 84615,45.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ; A rogito di Uff. Giud. Unep in data 05/06/2023 ai nn. 3851 iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/07/2023 ai nn. 38387/26349.

Dati precedenti relativi ai corpi: ex SUB 703

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: ex SUB 703

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), via Centro, n°14

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non c'è un condominio.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

fa parte di quanto alienato ogni diritto accessorio e pertinenza come per legge, ivi compresa la proporzionale comproprietà dei corpi e servizi condominiali comuni per legge e derivanti dall'uso e dallo stato dei luoghi e per destinazione del costruttore ed in particolare il mappale 1151 subb 704 - cortile, centrale termica, ingresso e scale con vano scale a piano terra, vano scale e scale a piano primo (bene comune non censibile ai subb 701, 702, 703). È esclusa dalla vendita l'area urbana di metri quadrati 6 (sei) censita con il mappale 1151 sub 705 (bene comune

censibile). la parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che agli appartamenti in oggetto si acceda dalla piazza comunale; all'autorimessa in oggetto si accede da via San Giovanni Battista, quindi attraverso il mappale 173 di proprietà di terzi. la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che l'autorimessa in oggetto mappale 5784 è destinata al servizio durevole ed esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto mappale 1151 sub 703, di cui al vincolo ai sensi della legge 24 marzo 1989 n. 122 e legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 costituito con atto in data 19 maggio 2007 n. 82029/34209 di repertorio del notaio Gian Franco Ghisalberti, trascritto a Bergamo in data 26 maggio 2007 ai n.ri 33292/18985; conseguentemente la parte acquirente prende atto che in deroga all'articolo 818 del codice civile qualsiasi atto dispositivo dell'unità immobiliare principale comporta anche disposizione dell'autorimessa in oggetto e che qualsiasi atto dispositivo dell'autorimessa separatamente dall'unità principale è nullo.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: ex SUB 703

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dal rilievo aggiornato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	127,00	1,00	127,00
balconi	sup lorda di pavimento	11,00	0,25	2,75
		138,00		129,75

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

ex SUB 703 1. Cantina	Posto al piano terra Svilupa una superficie complessiva di 22 mq Valore a corpo: € 5800
--------------------------	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da senza alcun titolo.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello della stima diretta -comparativa alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Ufficio tecnico di Zogno.
Osservatorio del mercato immobiliare OMI
Consultazione valori immobiliari dichiarati
Dati mercato immobiliare
Borsino immobiliare
Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona

12.3 Valutazione corpi:

**ex SUB 703. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina
Zogno (BG), via Centro, n°14**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.800,00.

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	127,00	€ 800,00	€ 101.600,00
Balconi	2,75	€ 800,00	€ 2.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.800,00
Valore corpo			€ 103.800,00
Valore accessori			€ 5.800,00
Valore complessivo intero			€ 109.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 109.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ex SUB 703	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	129,75	€ 109.600,00	€ 109.600,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 106.100,00

Valore diritto e quota

€ 106.100,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 106.100,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Il bene è stato realizzato o ristrutturato più di 5 anni fa"

NOTE

Unità negoziale n°3 oggetto di pignoramento

comune ZOGNO (Codice:M184) Sezione Urbana PO, foglio 9, particella 5784

La porzione di autorimessa rappresentata nella scheda catastale BG0042104 04/02/2008 che identifica il bene **comune ZOGNO (Codice:M184) Sezione Urbana PO, foglio 9, particella 5784** e che risulta attualmente di proprietà di **è stata costruita sul terreno Catasto Terreni fg1 mappale 5785.**

L'autorimessa costruita sul terreno fg1 mappale 5785, precedentemente 1152 ha vincolo di pertinenzialità con l'appartamento comune ZOGNO (Codice:M184) Sezione Urbana PO, foglio 9, particella 1151, subalterno 701. L'appartamento attualmente risulta di proprietà di **.**

La porzione di autorimessa rappresentata nella scheda catastale BG0043246 05/02/2008 che identifica il bene comune ZOGNO (Codice:M184) Sezione Urbana PO, foglio 9, particella 5785 e che risulta attualmente di proprietà di **è stata costruita sul terreno Catasto Terreni fg1 mappale 5784**

L'autorimessa costruita sul terreno fg1 mappale 5784, precedentemente 3272 ha vincolo di pertinenzialità con l'appartamento comune ZOGNO (Codice:M184) Sezione Urbana PO, foglio 9, particella 1151, subalterno 703. L'appartamento attualmente risulta di proprietà di **.**

Visto quanto sopra esposto, in attesa di una risposta all'istanza presentata al Giudice e protocollata in data 10.01.2024, la parte di perizia relativa all'unità negoziale n°3 è sospesa.

25-01-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Federica Meloni